UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SINDE
Investigación y Desarrollo

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:

CARACTERIZACIÓN TIPOLÓGICA DE LA VIVIENDA COLECTIVA PÚBLICA EN GUAYAQUIL (1970 – 1990).

DIRECTOR:

Arq. Juan Carlos Bamba Vicente, M.Sc.

Viernes, 18 mayo de 2018

UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

VIP Vicerrectorado de Investigación y Posgrado · SINDE Investigación y Desarrollo · FACULTAD ARQUITECTURA Y DISEÑO · IHADIC Instituto de Investigación e Innovación de Hábitat, Diseño y Construcciones

El Vicerrectorado de Investigación y Posgrado
a través del SINDE invita a:

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

Caracterización tipológica de la vivienda colectiva pública en Guayaquil

(1970-1990)

Director del proyecto:
Arq. Juan Carlos Bamba Vicente, Msc

Daniel Alcívar · Mikaella Domínguez · Jorge Landivar
Jhonatan Andrade · Carlos Emanuele · Steven Santillán
Fernando Mantilla · Alicia Franco · Roxana Yulee
Kevin Chang

Salón Félix Henriques
Viernes 29 de junio de 2018
11:00am

El vicerrectorado de Investigación y Posgrado
a través del SINDE invita a:

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

Caracterización tipológica de la vivienda colectiva pública en Guayaquil

(1970-1990)

Director del proyecto:
Arq. Juan Carlos Bamba Vicente, Msc

Daniel Alcívar
Jhonatan Andrade
Fernando Mantilla
Roxana Yulee
Kevin Chang
Mikaella Domínguez
Carlos Emanuele
Alicia Franco
Jorge Landivar
Steven Santillán

Salón Félix Henríques
Viernes 29 de Junio de 2018
11:00h

Caracterización tipológica

de la

vivienda colectiva pública

en

Guayaquil

(1970-1990)

PROBLEMA

De la UNIDAD DE HABITACIÓN a la UNIDAD VECINAL

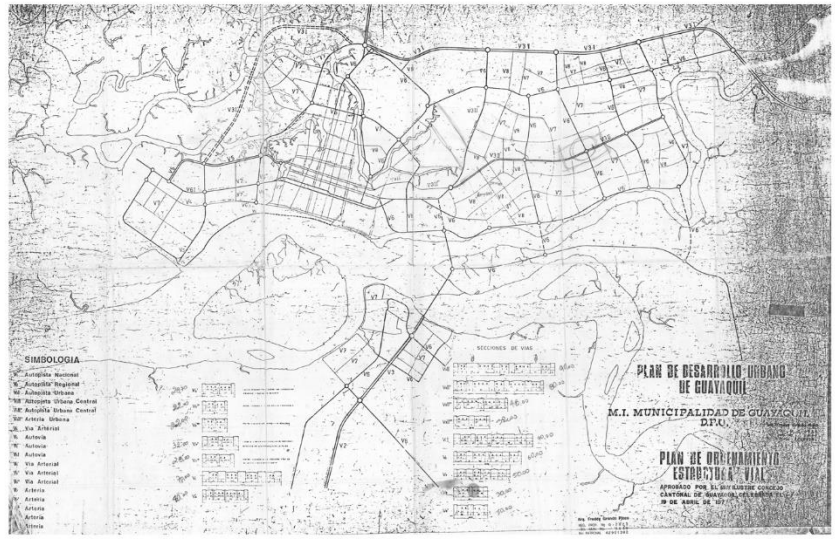
Instituto de Crédito Territorial
Centro Urbano Antonio Nariño CUAN, Bogotá 1958

Corporación Nacional de Vivienda
Unidad Vecinal Matute, Lima. Santiago Agurto, 1952-1953

Del PROYECTO DE VIVIENDA al PLAN HABITACIONAL

Ciudadela Las Acacias de la Junta Nacional de la Vivienda Fuente:
El Universo, 8 de octubre de 1974.

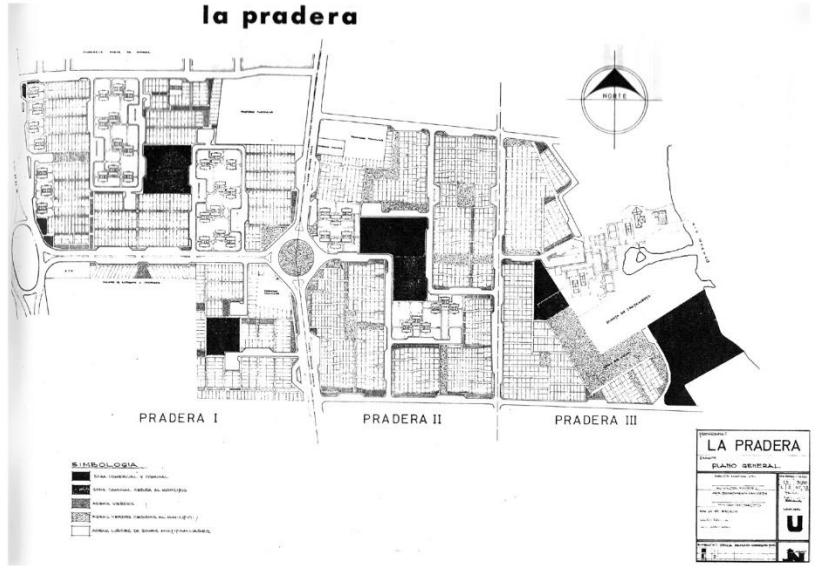
1



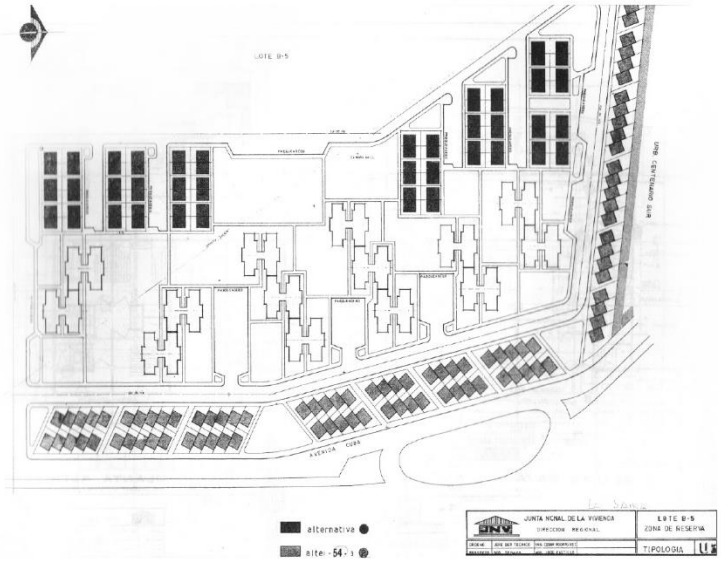
2

1 Localización de los terrenos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda en "La Saiba" y el "Guasmo" al sur de Guayaquil.

2 Plan de Desarrollo Urbano de Guayaquil del M.I. Municipalidad de Guayaquil, D.P.U., 1977.



3



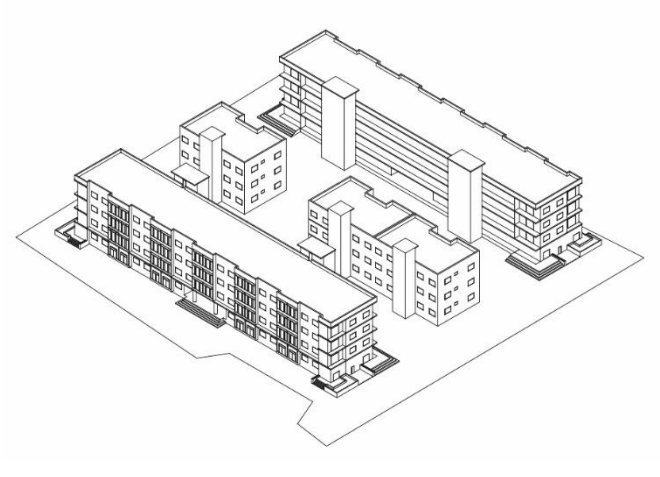
4

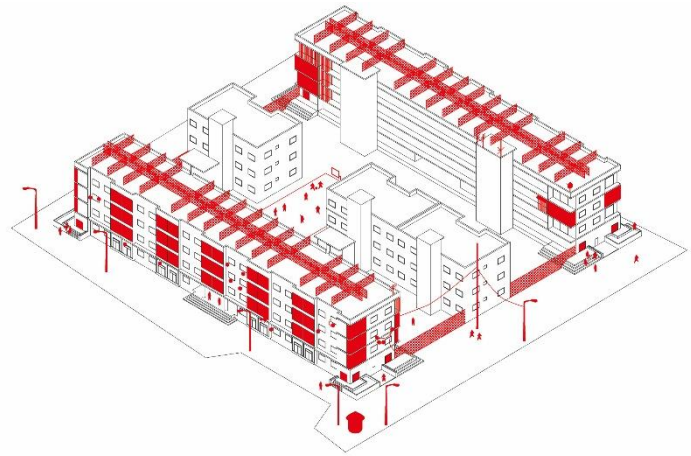
3 Plano de las diferentes etapas del conjunto habitacional La Pradera de la Junta Nacional de la Vivienda.

4 Plano de la agrupación de las diferentes tipologías de vivienda del conjunto habitacional La Saiba firmado por la Direc Regional de la Junta Nacional de la Vivienda.

OBJETIVOS

Escalas del espacio colectivo





?

Escalas impuestas
proyecto original
“estrategias”
“producción primaria”

Escalas elegidas
proyecto actual
“tácticas”
“producción secundaria”

Escalas óptimas
proyecto futuro
“acciones”
“mejoramiento integral”

Escalas alteradas
proyecto actual
“agentes externos”
“procesos urbanos”

Superposiciones entre fenómenos físicos y dinámicas sociales

Formas Híbridas

Sauces

Transformaciones radicalmente diferentes de los límites entre el espacio público, colectivo y privado.

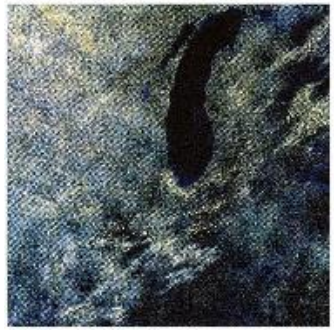
MÉTODO

10.000 kilómetros

1 kilómetro

1 metro

100 micrones



1.000 kilómetros

100 metros

10 centímetros

1 nanómetro

10 kilómetros

10 metros

1 centímetro

10 fermis

Documental "Potencias de diez"
Charles y Ray Eames, 1968

1000 x 1000

El encuadre 1000 x 1000 representa el tejido urbano en una muestra gráfica que ubica en el centro el conjunto de vivienda analizado. La jerarquización de líneas y los sombreados pretenden distinguir las operaciones y elementos urbanos que construyen la ciudad. El encuadre recorta una parte de la realidad física que pertenece a un contexto más amplio de la ciudad y el territorio. Dependiendo del tamaño en cada caso se distinguen unidades elementales como distritos, barrios o ciudadelas. Se estudia la relación entre la morfología del entorno urbano próximo y la forma de la intervención. Se pueden observar las diferentes formas del crecimiento urbano de la ciudad en convivencia y conflicto en el estado actual. Los límites de la siguiente aproximación escalar se representan con un encuadre de líneas segmentadas. Los dibujos del proceso de análisis muestran las sucesivas capas para el estudio de los usos de suelo, superficies del espacio libre y edificado, alturas de las edificaciones para el cálculo del volumen, tipos de tejido residencial existentes, y estado de las viviendas en función del régimen de propiedad (formal e informal). El tamaño de las manzanas y la superficie de viario hacen que un tejido sea más poroso que está relacionado con la conectividad o segregación.

Equipamientos de proximidad

Se identifican los equipamientos o dotaciones que se encuentran en los radios considerados como servicios de proximidad para el conjunto. Se establecen dos umbrales de proximidad de 500 y 1000 m. El parámetro indica la cantidad de equipamiento en superficie (m2) para cada uno de los radios subdividido en categorías generales (dotacional, comercial, industrial, áreas verdes, mixto). Se identifican dentro de los dos umbrales de proximidad los equipamientos que condicionan la calidad de uso de los caso de estudio.

Diversidad de usos en 1000 x 1000

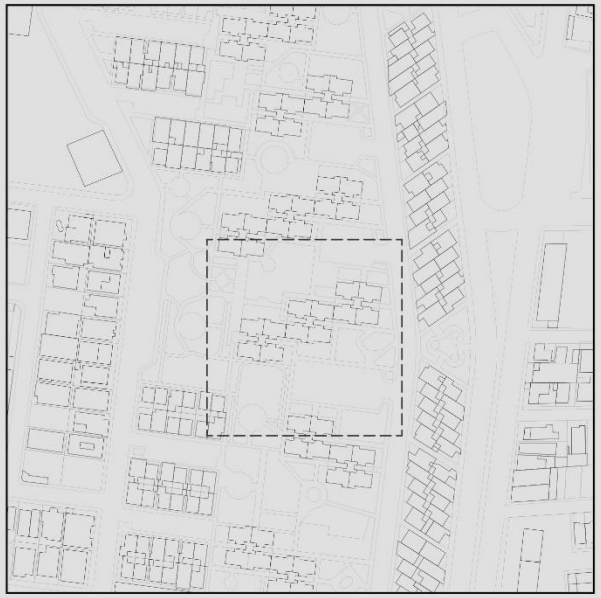
Determina el porcentaje de área destinado para cada uno de los usos de suelo por el planeamiento urbanístico (dotacional, comercial, industrial, áreas verdes, mixto y residencial). El parámetro muestra la diversidad de servicios (formales e informales) que puede generar actividades en diferentes horarios y para diversos usuarios. Se puede identificar el equilibrio o desajuste de los servicios de un sector que se considera residencial en relación a las funciones primarias que lo complementan.

Ocupación en 1000 x 1000

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) se calcula a partir de la proyección en planta de las cubiertas de los edificios que conforman el conjunto. La ocupación determina la relación entre lo construido y el espacio libre e indica el grado de compacidad del tejido urbano donde se inserta el caso de estudio. Este parámetro se relaciona con la edificabilidad bruta del sector para conocer el volumen construido que tiene que ver con la densidad física. Será de interés para la investigación comparar la ocupación del sector con la del proyecto.

Densidad en 1000 x 1000

La densidad indica el número de viviendas por hectárea que se calcula en base al reconocimiento del suelo residencial. En el cálculo se incorporan las viviendas formales identificadas en el catastro y las informales que se encuentran en una situación de titularidad irregular. Se trata de una densidad que puede ser contrastada con los datos estadísticos de los habitantes por vivienda según cada sector. Será de interés para la investigación comparar la densidad del sector con la que plantea el proyecto.



300 x 300

El encuadre 300 x 300 representa el edificio o agrupación en relación con su entorno inmediato. Se observan con claridad las manzanas como unidad principal que conforma el tejido urbano. Se han caracterizado los espacios libres públicos y privados mediante la jerarquización de líneas y sombreados además de las edificaciones cercanas que influyen en la forma urbana. Se identifica con mayor detalle que el encuadre anterior el espacio público y colectivo: se dibujan viales y pasos peatonales, se diferencian aceras y calzadas, el arbolado y elementos urbanos relevantes que limitan el espacio urbano. En la siguiente aproximación escalar los límites se representan con un encuadre de líneas segmentadas. En los edificios se distinguen las divisiones entre unidades de vivienda y los núcleos de comunicación lo que permite identificar el tipo de agrupación de viviendas. Los dibujos del proceso de análisis muestran las sucesivas capas para el estudio del reparto de suelo por usos en el que se distinguen los edificios residenciales según la tipología, superficies ocupadas y construidas para el cálculo del volumen edificado y la densidad habitacional. En este encuadre se puede analizar de forma más precisa la dialéctica entre morfología urbana y tipología edificatoria.

Programas de vivienda en el conjunto

Los programas de vivienda en el conjunto identifican la diversidad de comunidades o individuos que conviven en el edificio o conjunto. Los programas se clasifican según el número de estancias (no se incluyen los baños, cocinas y trasteros menores a 12 m²) y miembros de la agrupación que conforma la unidad de vivienda. La identificación y denominación de los programas responde a la situación actual y se adapta a la práctica arquitectónica y social de la realidad de cadal país.

Superficie de área verde por habitante

La superficie de área verde por habitante calcula el porcentaje de áreas verdes útiles por habitante dentro del área de proyecto (según las normativas de la OMS que especifican los espacios que pueden ser considerados como aportantes al índice verde de una ciudad). El resultado total de área se obtiene de la sumatoria de cada superficie por separado y se procede a dividir el valor por el número de habitantes del conjunto. Será de interés para la investigación comparar el aporte del proyecto con respecto al índice general de la ciudad.

Ocupación y Edificabilidad en 300 x 300

El coeficiente de ocupación del suelo de las edificaciones del conjunto se calcula a partir de la proyección en planta de las cubiertas. La edificabilidad semibruta se calcula dividiendo la superficie construida total del conjunto entre la superficie del solar más la parte proporcional de viario (medida a eje de la calle). La ocupación se pone en relación con la edificabilidad para reconocer el volumen construido y su relación con la densidad. Será de interés para la investigación comparar la ocupación del proyecto con la del sector.

Densidad en el conjunto

La densidad semibruta en el conjunto se calcula en viviendas por hectárea estableciendo la relación entre el número de viviendas de la actuación y la superficie del solar junto a la parte proporcional del viario (medida a eje de la calle). El número de viviendas se ha calculado según el estado actual en el que han surgido nuevas viviendas autoproducidas o extensiones de las originales. Será de interés para la investigación comparar la densidad del proyecto con la existente en el sector calculada en el encuadre 1000 x 1000 m.

100 x 100

El encuadre 100 x 100 representa la articulación entre la planta baja de acceso al edificio y el espacio público. Esta relación se presenta a modo de gradiente de colores entre lo público y lo privado que transcurre por los espacios colectivos. El gradiente atiende a la posibilidad de acceso al espacio, no a su titularidad, ni a su uso efectivo. En este encuadre se muestra con detalle la definición del plano del suelo y los límites y umbrales que caracterizan esta secuencia espacial. Se identifican con claridad en esta muestra las transformaciones que se han producido en los límites entre lo público y lo privado por parte de los habitantes. Los límites de la siguiente aproximación escalar se representan con un encuadre de líneas segmentadas. Los dibujos del proceso de análisis muestran las sucesivas capas para el estudio la permeabilidad del estado actual que se ha modificado debido a la diversidad autoproducida por los habitantes. Se muestra también la relación de los núcleos de comunicación vertical con los diversos accesos peatonales y vehiculares que constituyen las formas de ingresar en los edificios y estructuras colectivas. La relación entre el interior de los edificios y el espacio exterior, sea este privado, colectivo o público, se analiza a través de los umbrales como puertas y ventanas.

Permeabilidad en planta baja

La permeabilidad en planta baja indica el grado de relación del edificio con el espacio público y colectivo. Se calcula la longitud total del perímetro que rodea el edificio que sería el 100% y el perímetro que se considera permeable. Se consideran permeables los accesos (peatonales y vehiculares), los frentes de comercio y dotaciones públicas como un 100%, y los umbrales que permiten transparencia visual un 50%. En el cómputo se consideran las transformaciones de los usuarios en los límites y umbrales, y el comercio informal.

Diversidad de usos en el edificio

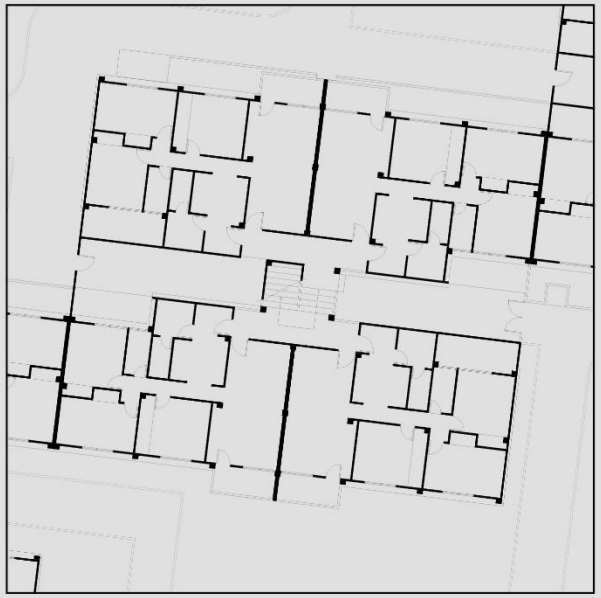
La diversidad de usos en el edificio se indica en porcentaje con respecto a la superficie total y se han computado las superficies en m^2 construidos. En el caso de existir varios tipos de edificios se indica la diversidad de cada uno. Algunos usos están asociados a actividades complementarias a la vivienda (trasteros, tendederos y aparcamientos), y otros significan mayor diversidad de funciones primarias incorporadas que generan actividades con diferentes horarios y personas. La diversidad incorpora los comercios y dotaciones informales.

Tipo de edificio y vivienda en 100 x 100

Los tipos de edificios acogen los básicos (bloque, torre, manzana, hilera, aislada) pero pueden estar combinados o mezclar formas híbridas más complejas. Se incorpora en este parámetro además el tipo de agrupación (corredor, núcleo e hilera) entre unidades de vivienda. La diversidad de tipos de edificio y viviendas y sus formas de agrupación denota la posibilidad de combinar distintos modos de habitar y de vida comunitaria en el mismo conjunto. Las transformaciones de los usuarios alteran estos modelos de colectividad.

Viviendas por núcleo de comunicación vertical

Se contabiliza el número de viviendas que abarca cada núcleo de comunicación vertical. Se considera como un único núcleo vertical la agrupación de escaleras con ascensor cercanos. En el caso de varios núcleos verticales que abastezcan a un corredor se dividirá el número de viviendas equitativamente para el cálculo. La construcción de los núcleos repercute notablemente en el presupuesto de la obra por lo que suele convertirse en un mecanismo para economizar cuanto mayor sea el número de viviendas por núcleo.



30 x 30

El encuadre 30 x 30 representa la unidad de vivienda en relación con el edificio en el que se ubica. La unidad de vivienda se sombrea con mayor intensidad. En este encuadre se enfatiza el estudio de los espacios colectivos de acceso y distribución como escaleras, ascensores, corredores y descansillos. Se representan también los accesos a las viviendas y el núcleo de comunicación vertical más próximo. Se identifican las apropiaciones que los habitantes realizan para ampliar el ámbito doméstico. No existe delimitación de aproximación debido a que la escala constructiva no constituye el problema de esta investigación. En el dibujo de la unidad de vivienda se distinguen los usos previstos: acceso y distribución, dormitorios y estancias, cocina, baños y almacenamiento. El cálculo de superficies y número de habitantes se realizó implementando mobiliario estándar. Se han representado las transformaciones realizadas por los miembros de la vivienda analizada ya que modifican los resultados de los cálculos. En los casos de ser ambiguo el uso cotidiano de la vivienda en la actualidad, se opta por la caracterización de los espacios según las experiencias de los habitantes y las formas de apropiación del ámbito doméstico y su extensión en el espacio colectivo o público exterior.

Superficies útiles de la vivienda

Las superficies útiles de la vivienda se representan en un esquema que recoge las funciones, la diversidad de tamaño entre estancias y las conexiones que existen en la unidad de vivienda destacada en el encuadre. Se indican los accesos a la vivienda con una flecha. Las superficies se han calculado en m2 con respecto a las posibles modificaciones de la planta en el estado actual. Estas modificaciones afectan a las superficies de los espacios exteriores de uso privado (terrazas y balcones), y pueden modificar la circulación interior.

Semejanza entre estancias de vivienda

En este parámetro se hace explícita la semejanza o diversidad de los tamaños de las estancias de la unidad de vivienda estudiada. Se entiende por estancia cualquier habitación de uso no predeterminado (se excluyen las cocinas y baños menores de 12 m2). La semejanza entre estancias puede indicar flexibilidad de uso de las estancias ya que no existe una jerarquización que preestablezca la función de cada espacio. La posición de la estructura ligada a la semejanza entre las estancias favorece la posibilidad de cambios en el tiempo.

Estándar de estancias por personas

El estándar de estancias por personas indica la relación entre la cantidad de estancias que posee la unidad de vivienda y el número de personas que habitan. Se entiende por estancia cualquier habitación de uso no predeterminado (se excluyen las cocinas y baños menores de 12 m2). El número de personas se calcula según el número de camas y se contrasta con el número que plantean los programas iniciales según el proyecto original. En el caso de viviendas informales con ampliaciones debe identificarse el número de habitantes actual.

Superficie en m2 útiles por persona

El índice se calcula dividiendo la superficie útil interior en m2 de la unidad de vivienda entre el número de personas que habitan. Este índice indica la densidad de ocupación de la vivienda. Se comprueba si cada persona puede disponer del espacio propio suficiente para lo que se considera que estancia es cualquier espacio mayor de 6 m2 libre elementos fijos que obstaculicen la habitabilidad. Si no se cumple con la superficie útil mínima por persona se deben compartir estancias y se considera que existe hacinamiento en la vivienda.

RESULTADOS

MAPA CONTEXTUAL

SIMBOLOGÍA

- Programas Habitacionales
- Dinámicas Sociales
- Procesos Urbanos
- Producción Científica
- Crisis Generales
- Gobiernos
- Institucionaes

1970

- Inauguración del puente sobre el río Guayas
- Carretera Puntilla -Samborondón
- Crédito de vivienda a afiliados del IESS
- Consolidación del IESS
- Crecimiento del 9% en la producción de petróleo

1971

- Villas del IESS 1 IESS (1971)
- Sr. Enrique Grau Ruiz

1972

- Municipio vende al IESS 1 millón de m2 en el Guasmo
- Mapasingue I JNV (1972)
- Creación de la Junta Nacional de la Vivienda
- Gral. Guillermo Rodriguez Lara -Gobierno militar
- Creación de la CEPE (Coorporación Estatal Petrolera Ecuatoriana)

1973

- Restauración y conservación del Barrio las Peñas
- x2 La Atarazana JNV (1965-1973)
- La Alborada JNV (1973)
- Plan de Desarrollo Urbano
  - Etapa: Esquema de división en Distritos- Planificación y estructura vial
- Sr. Juan Villaseca Valls
- Reforma agraria
- Crecimiento del VAB del petroleo en 315%.
- x3 Zona agraria crece en un 60%
  - Provincialización de Galápagos
  - Ecuador se une a la OPEP
- El PIB de la construcción creció en un 8,87% en 9 años

1974

- Plan de relleno integral del Suburbio Oeste
  - Proceso de "Renovación urbana", desalojo de tugurios
- La Primavera IESS (1971-1974)
- La Saiba I IESS (1971-1974)
- Plan ordenanza preventora - Esquema urbano (No se realizó)
- Arq. Juan Péndola Avegno
- 823.219 habitantes
- Se realiza propuesta Plan Integral de Trasformación y Desarrollo en el Estado.
- Tasa de migración Sierra - Costa aumenta en un 39 %

1975

- Las Acacias I JNV (1974 - 1975)

1976

- Invasión del Guasmo
- La Saiba II JNV (1974 - 1976)
- Villas del IESS 2 IESS (1974-1976)
- Coop. Naval de Vivienda Coronel Villamil IESS (1975-1976)
- La Pradera I JNV (1975 - 1976)
- Consejo Supremo de Gobierno -Gobierno militar

1977

- Modelo JNV (1977)
- Sr. Juan Villaseca Valls x6
- Plan Integral de Transformación y Desarrollo (1973 - 1977)

1978

- Desarrollo Proyecto Autopista Guayaquil-Salinas
- Mapasingue II JNV (1978)
- Decreto Supremo 1240. Legaliza las ocupaciones ilegales en el Guasmo (33)
- Ing. Raul Baca Carbo
  - Vicente Norero de Lucca
  - Jaime Macías Rivas
  - Sr. Antonio Hanna Musse
  - Sr. Guillermo Molina de Frane
  - Sr. Juan Paulson Andrade

1979

- x3 Condominio el Verano IESS (1977-1979)
- Dique Amazonas JNV (1978-1979)
- Sr. Antonio Hanna Musse
- Jaime Roldós Aguilera
- Remplazo del JUNAPLA por la CONADE
- Aumentan exportaciones de petróleo y el VAB

1980

- x4 Bloques de la FAE JNV/BEV (1977-1980)
- Sauces I JNV (1978-1980)
- Los Jardines IESS (1978-1980)
- Pradera III JNV/BEV (1979-1980)

1981

- *El proceso de urbanización de Guayaquil*, Aguirre (1981)
- Acacias III JNV/-BEV (1979-1981)
- x3
- Abg. Bolivar Cali Bajaña
- Osvaldo Hurtado Larrea
- Plan Roldós de vivienda popular
- Muerte "accidental" del presidente Roldós
- La deuda externa sube de 266,8 millones a 5.869,8 millones a finales del año. Se comprometían 71 de cada 100 dolares
- Creación del Fondo de Desarrollo Urbano

SIMBOLOGÍA

- Programas Habitacionales
- Dinámicas Sociales
- Procesos Urbanos
- Producción Científica
- Crisis Generales
- Gobiernos
- Institucionaes

1982 | 1983 | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | **1990** | 1991 | **1992**

Expropiación de la Isla Santay

La Acción Habitacional del Estado en Guayauil 1972 - 1979, Aguirre, (1984)

Se separa Durán del Cantón de Guayaquil

El Proceso Urbano de Guayaquil 1870 - 1980, Rojas, M., Villavicencio, G. (1988)

x3 Floresta I IESS (1980-1982)
Sauces III JNV (1982-1982)
Sauces V JNV (1982-1982)

Sauces II JNV (1980-1983)

x4 Pradera II JNV (1977-1984)
EsterosI JNV (1977-1984)
Guangala IESS (1979-1984)
Esteros II JNV (1984)

Floresta II JNV/BEV (1983-1985)

x2 Programa Habitacional Durán IESS (1976-1986)

Sauces IV JNV (1985 - 1986)

x2 Condominio la Primavera IESS (1980-1987)
Valdivia IV IESS (1980-1987)

x2 Sauces VIII JNV/-BEV (1985-1988)
Esteros III JNV/BEV (1987-1988)

x2 Sauces VI JNV/BEV (1987-1990)
Sauces IX JNV/BEV (1987-1990)

x5 Lotes con servicios Alegría JNV (1980-1991)
Sauces VII JNV (1985-1991)
Montebello JNV/BEV (1988-1991)
Florida y Colinas de la Florida JNV/BEV (1988-1991)
Esteros BEV/JNV (1991)

x2 Martha Roldos JNV/BEV (1982-1992)
Floresta III JNV (1986-1992)

x4 Plan de desarrollo Urbano
Construcción de Terminal Terrestre
Proyecto de Vía Perimetral de
Ampliación de circuitos viales

Primera fase del Plan Integral de Desarrollo Urbano

Abg. Abdalá Bucaram Ortiz

Abg. Jorge Norero González

Ing. Jorge Perrone Galarza

Elsa Bucaram Ortiz

1.199.344 habitantes

1.899.741 habitantes

León Febres Cordero

Rodrigo Borja Cevallos

Sixto Durán Ballén

Fenómeno del Niño

Invasión a la Cdla. La Guangala por trabajadores afiliados

Plan Techo 45000 viviendas en 3 años

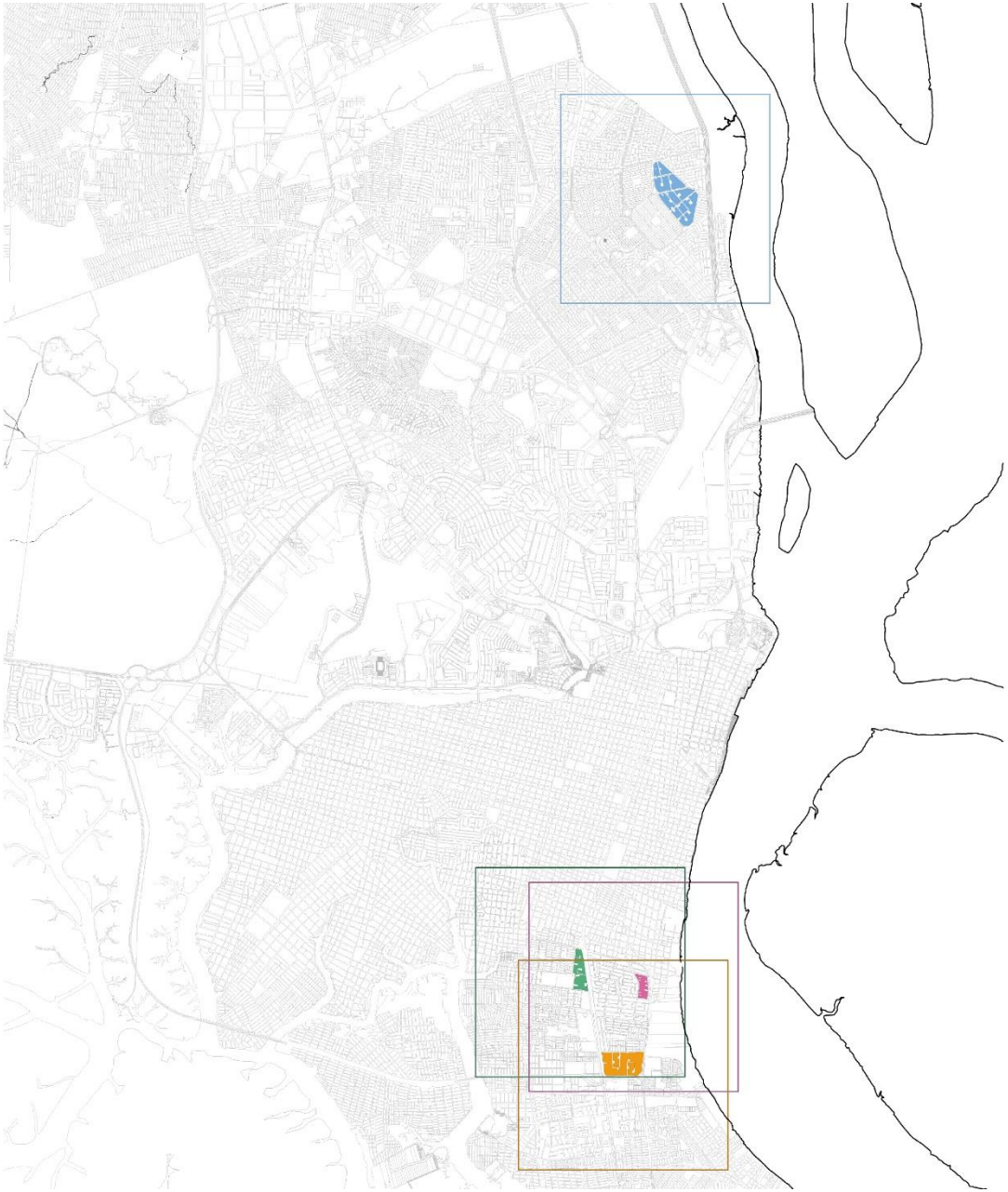
Programa de desarrollo urbano por el BID

Se establece el MIDUVI como ente desarrollardor en Ecuador

El Sucre se devalua un 320% comprado a 1950 (48 Sucres por dolar)

El Sucre se devalua un 5300% comprado a 1950 (800 Sucres por dolar)

MAPA GEOGRÁFICO



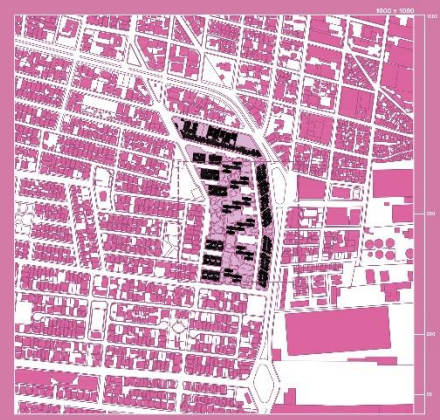
Acacias I

Saiba II

Pradera I

Sauces IV

MAPA ARQUITECTÓNICO



SAIBA II

Av. José Vicente Trujillo. Av. Domingo Comin y José de la Cuadra

Adaptación, conexión e infraestructura existente

La inserción de conjuntos habitacionales como instrumento para mejorar la morfología e infraestructura existente

Se trata de uno de los últimos proyectos desarrollados en el sur por la JNV en el que se observa una reducción del tamaño del conjunto. El terreno, expropiado de la hacienda con el mismo nombre, fue destinado a la planificación de lotes dotados del máximo de servicios y dirigido a personas de recursos medios, tomando en consideración factores como la adecuada localización respecto a la urbe en relación al tejido urbano. El conjunto habitacional La Saiba apostó por mejorar la estructura urbana de una zona relativamente consolidada de la ciudad, conectándose a la infraestructura existente y proponiendo nuevos servicios y áreas verdes que deban ser mantenidas por los habitantes del conjunto. Además se implementaron soluciones habitacionales que variaban en los tipos (vivienda unifamiliar y multifamiliar) y programas (sector económico bajo y medio) para producir un barrio más diverso.

Año
1975 - 1976

Promotor
Junta Nacional de la Vivienda

Ubicación
Latitud: 2°13'67" S
Longitud: 79°55'26" O

Programa edificio
VC: A: 18 viviendas - locales comerciales + cubierta transitable
VU: A: 7 pisotes

Programa conjunto
VC: A x 14 = 236 viviendas
VU: 168 viviendas
TOTAL: 404 viviendas

Aislamiento y áreas verdes compartidas

La vivienda social puede contribuir decisivamente al proceso de rehabilitación física de la ciudad

Los bloques se desarrollan dentro de una zona residencial que se aísla de agentes externos de forma efectiva. Al encontrarse rodeado de manzanas de viviendas unifamiliares, los bloques pierden conexión con las avenidas principales lo que permite que el ambiente residencial se amplifique. Dentro de esta configuración casi impermeable se generan núcleos sociales entre los bloques, lo que permite la implementación de áreas verdes y el uso extensivo por parte de los usuarios. Estas áreas comparten funciones con las viviendas circundantes a los bloques, lo que articula el conjunto habitacional de forma integral. La doble fachada de los bloques, permite generar conexión directa con alguno de los usos incluidos en los núcleos sociales, como parqueaderos y comercios. Las calles perimetrales poseen un tamaño que permite la comunicación no interrumpida entre los residentes y los vehículos, creando así un amplio sentido de comunidad.

Superficie terreno
65 314 m²

Superficie ocupada
24 001 m²

Ocupación
38 %

Edificabilidad
1 m²c / m²s

Total habitantes
2 520

Equipamientos de proximidad

Diversidad de usos en 1000 x 1000

Ocupación en 1000 x 1000

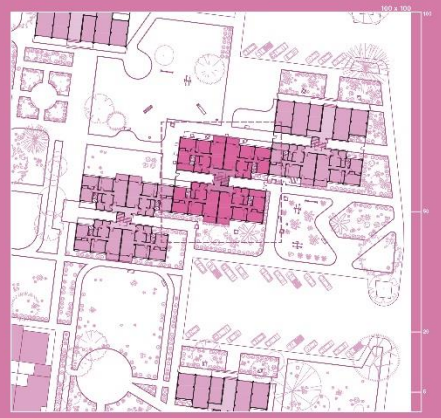
Superficie ocupada: 330 007 m²

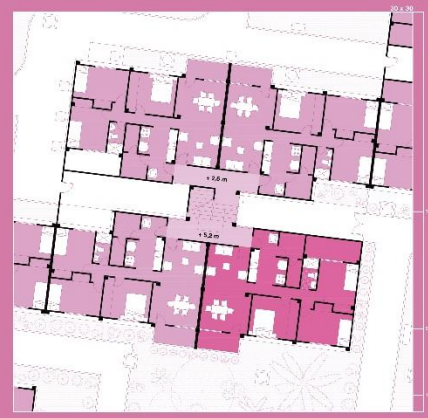
33 %

Densidad en 1000 x 1000

Viviendas: 1 827

18 viv / ha





Programas de vivienda en el conjunto

Residencial / Comercial

50 %

Superficie de área verde por habitante

Área verde: 19 528 m² | Habitantes: 2 520

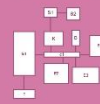
6 m² / hab

Permeabilidad en planta baja

22 %

Diversidad de usos en el edificio

Superficies útiles de la vivienda



L1: 21,7 m²
L2: 10,0 m²
B3: 10,2 m²
P4: 5,8 m²
K: 6,5 m²
U: 2,6 m²
B1: 8,1 m²
S2: 5,4 m²
c1: 4,5 m²
c: 1,2 m²
Total: **76** m²

Semejanza entre estancias de vivienda

Estructura en permite **3 semejanzas**

Ocupación y Edificabilidad en 300 x 300

Superficie ocupada: 23 055 m² | Superficie construida: 53 418 m²

26 %

0,7 m²c / m²s

Densidad en el conjunto

Viviendas: 457

49 viv / ha

Tipo de edificio y vivienda

Bloque | Hilera

14 | **168**

Viviendas por núcleo de comunicación vertical

2 viv / núcleo

Estándar de estancias por personas

4 estancias
5 personas

Superficie en m2 útiles por persona

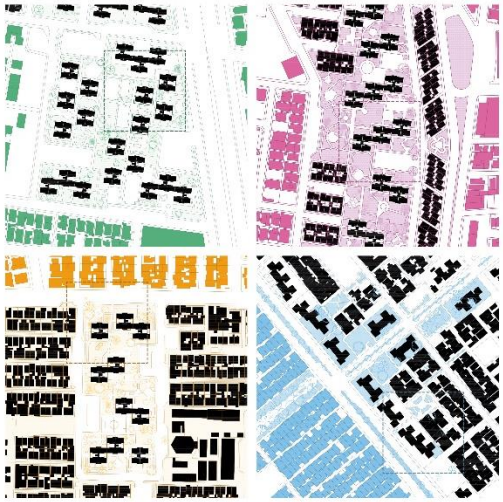
5 personas

76 m²

15 m² / pers

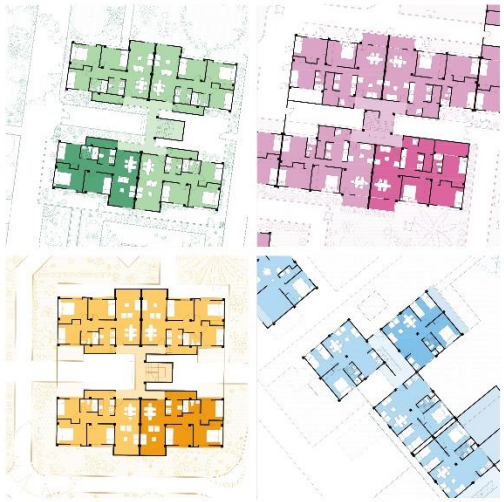
1000 x 1000

300 x 300

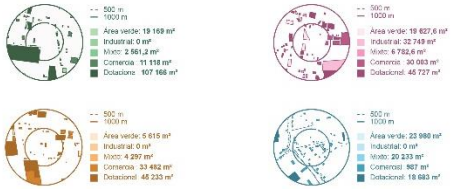


100 x 100

30 x 30



Equipamientos de proximidad



Diversidad de usos en 1000 x 1000

Ocupación en 1000 x 1000

47 % | 33 % | 43 % | 44 %

Densidad en 1000 x 1000

38 viv / ha | 18 viv / ha | 28 viv / ha | 60 viv / ha

Programas de vivienda en el conjunto

Residencial / Comercial

20 % | 50 % | 0 % | 0 %

Residencial

80 % | 50 % | 100 % | 100 %

Superficie de área verde por habitante

1808 hab | 2520 hab | 2208 hab | 2997 hab

9 m² / hab | 6 m² / hab | 4 m² / hab | 5 m² / hab

Ocupación y Edificabilidad en 300 x 300

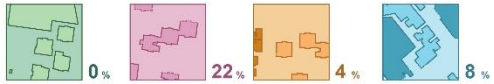
17 % | 26 % | 35 % | 28 %

0,5 m²c / m²s | 0,7 m²c / m²s | 0,8 m²c / m²s | 0,8 m²c / m²s

Densidad en el conjunto

50 viv / ha | 49 viv / ha | 61 viv / ha | 83 viv / ha

Permeabilidad en planta baja



0 % | 22 % | 4 % | 8 %

Diversidad de usos en el edificio

Tipo de edificio y vivienda en 100 x 100

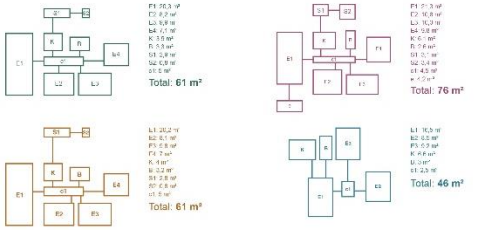
16 | 14 | 27 | 15

1276 | 168 | 839 | 1271

Viviendas por núcleo de comunicación vertical

4 viv / núcleo | 2 viv / núcleo | 4 viv / núcleo | 3 viv / núcleo

Superficies útiles de la vivienda



Semejanza entre estancias de vivienda

Estándar de estancias por persona

4 estancias | 4 estancias | 4 estancias | 3 estancias

3 personas | 5 personas | 2 personas | 4 personas

Superficie en m² útiles por persona

3 personas: 61 m² | 5 personas: 76 m² | 2 personas: 61 m² | 4 personas: 46 m²

20 m² / pers | 15 m² / pers | 31 m² / pers | 12 m² / pers

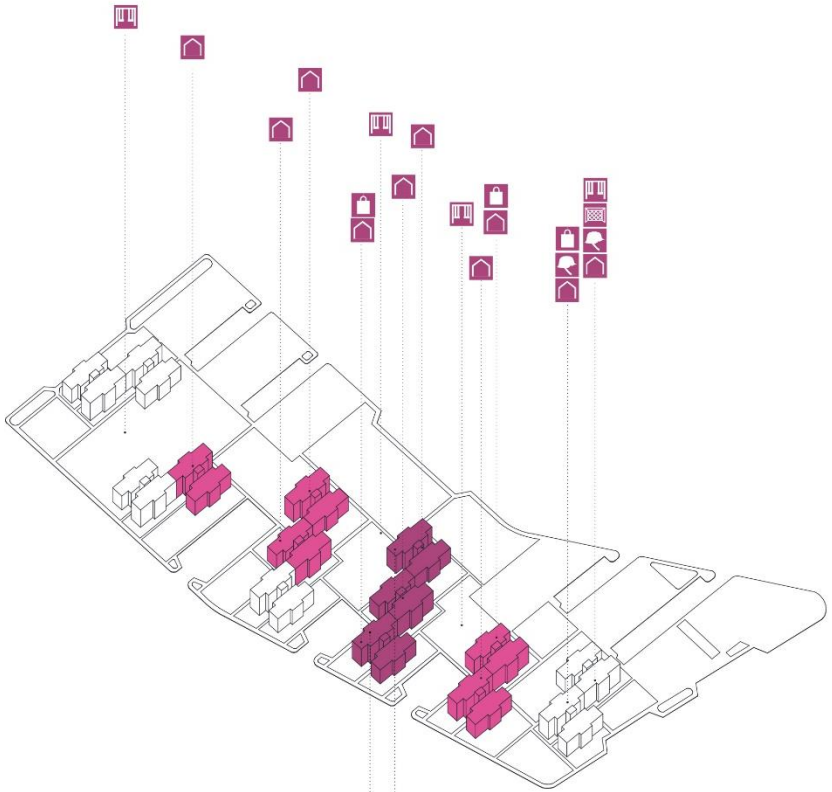
MAPA SOCIAL

Acacias I

"Los originarios ya no viven aquí, se han ido al norte"
- Víctor Chica

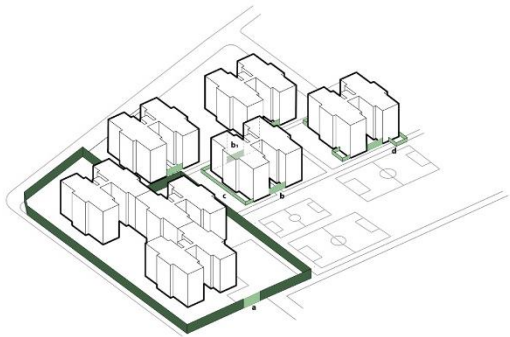
"Las Acacias ya tiene como 40 años, fue hecho por la Junta Militar y mi edificio es uno de los mejores construidos porque el concreto era custodiado por militares"
- Martha Paz

Saiba II



"El banco si nos obligó a tener un administración con presidente, secretario, tesorero, pero no, aquí yo soy todo, porque la gente no tiene tiempo o no quiere"
- Señora Cleotilde

"Los espacios públicos están bien concebidos, pero no mantenidos"
- Ingeniero Andrade

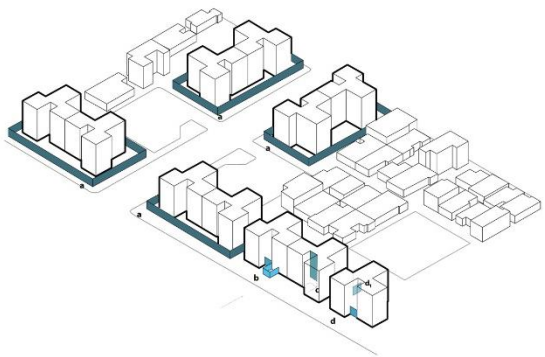


Datos
a. 192 hab - 269m²
b. 64 hab - 8m²
c. 8 hab - 24m²
d. 4 hab - 16m²

Índices
1,4 hab/m²
0,12 hab/m²
3 hab/m²
4 hab/m²

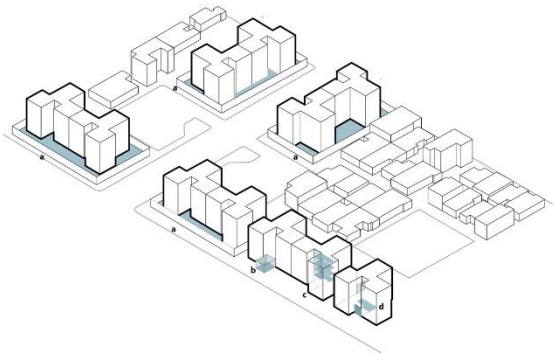
Datos
a. 10 hab - 72m²
b. 10 hab - 31m²
c. 5 hab - 23m²
d. 5 hab - 9m²

Índices
7,2 hab/m²
3,1 hab/m²
0,2 hab/m²
0,5 hab/m²



Datos
a. 180 hab - 177m²
b. 5 hab - 18m²
c. 60 hab - 3m²
d. 60 hab - 16m²

Índices
1 hab/m²
3,5 hab/m²
0,05 hab/m²
0,26 hab/m²



Datos
a. 150 hab - 719m²
b. 5 hab - 12m²
c. 75 hab - 72m²
d. 75 hab - 18m²

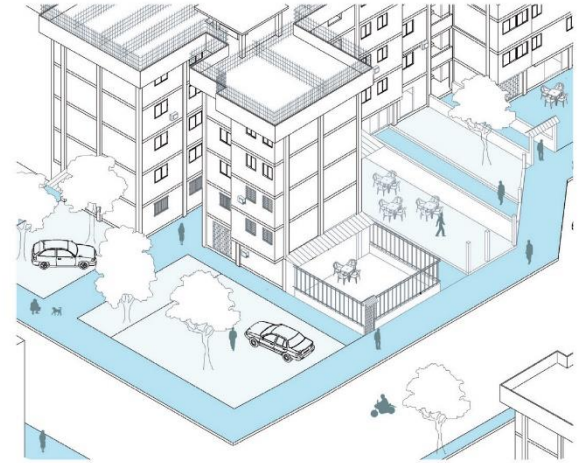
Índices
1 hab/m²
3,5 hab/m²
0,05 hab/m²
0,26 hab/m²

Acacias I

1

2

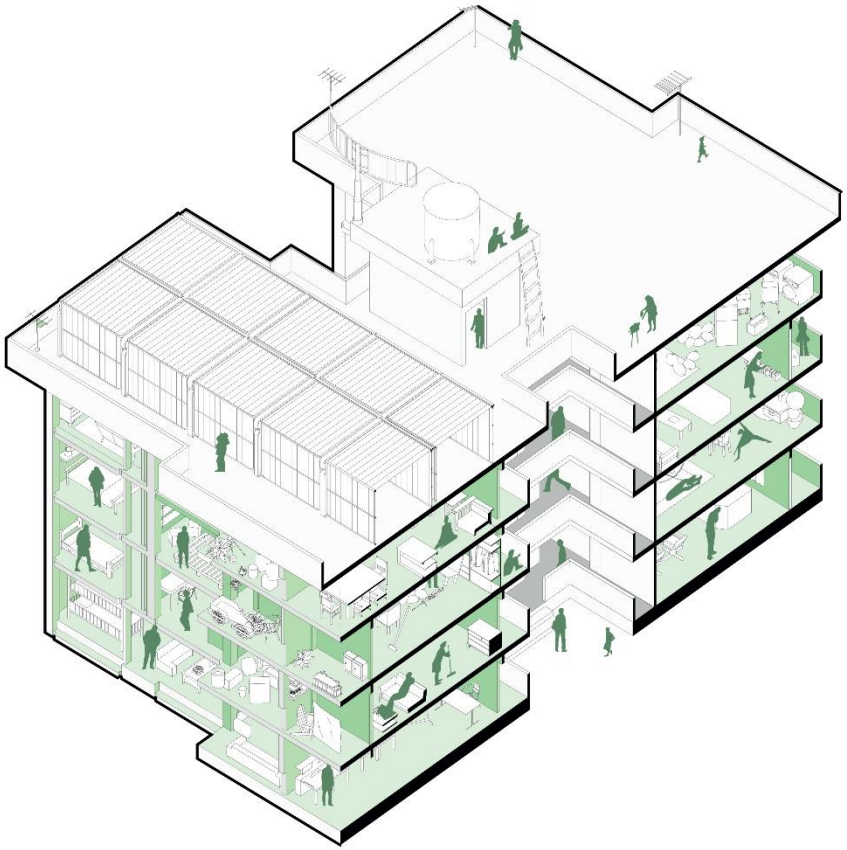
Sauces IV



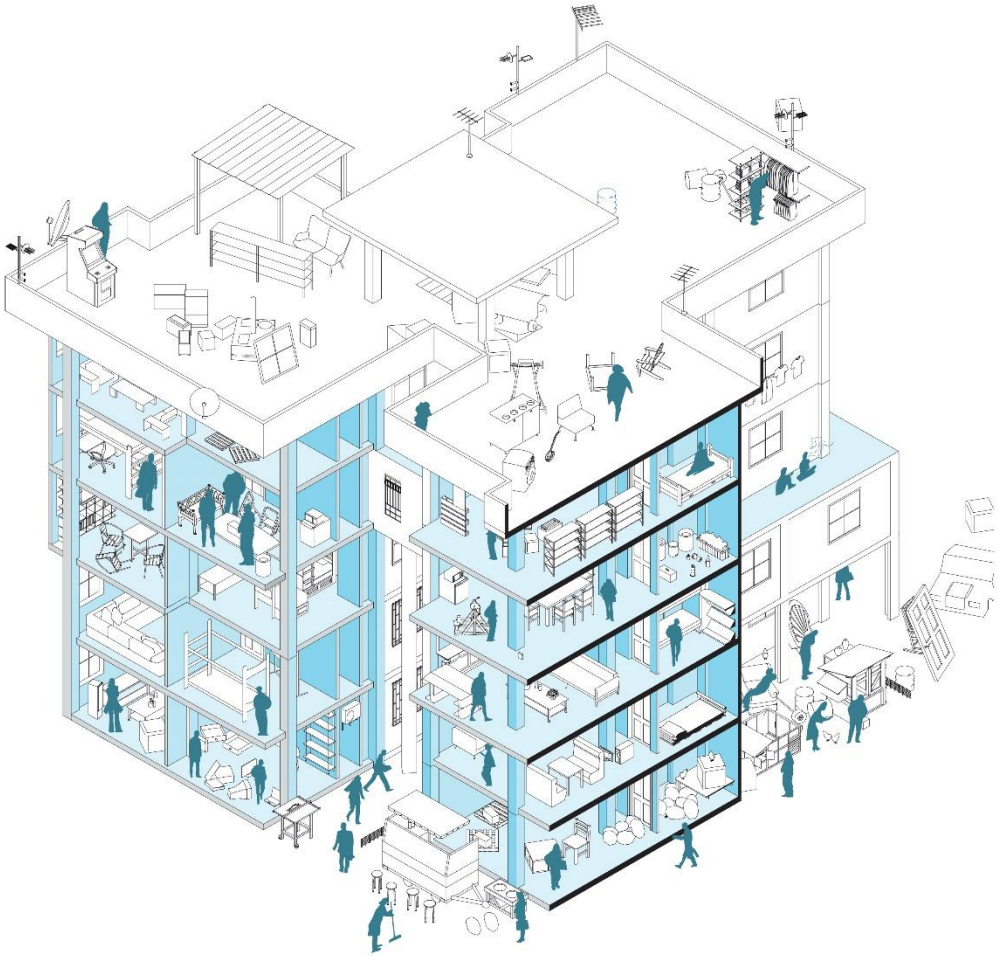
1

2

Acacias I



Sauces IV



Acacias I

Sauces IV

CONCLUSIONES

familia ampliada

diversidad autoproducida

micro ciudadelas

RECOMENDACIONES

Algunos mitos del problema de la vivienda
Los errores de las políticas de vivienda

“Importa más la cantidad que la calidad”

“El mejor terreno es el más barato”

“Hay que construir muchas viviendas nuevas”

“Todos los pobres son iguales y chiquititos”

“Para pobres proyectos pobres”

DESPENSA
ALVARADO
pepsi
pepsi
LASSO
550022807
PENAVIL

SINDE
Investigacion y Desarrollo

UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS DE PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

Caracterización tipológica de la vivienda colectiva pública en Guayaquil (1970-1990)

Arq. Juan Carlos Bamba

Fecha: viernes, 29 de junio del 2018. Lugar: Salón. Félix Henriques de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la UCSG. Hora: 11h00

NO.	NOMBRES Y APELLIDOS	CARRERA	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO	FIRMA
1	Mª Fernanda Compte G.	Arquitectura	0999503469	maria.compte@cu.ucsg.edu.ec	[illegible]
2	Gabriela Jesús		0935789063	[illegible]	[illegible]
3	Juan Ocampo	Psc. Clínica	0987225742	jocampo1997@hotmail.com	[illegible]
4	Maria Ullauri Ugarte	Psc. Clínica	0980031808	maria.ullauri@cu.ucsg.edu.ec	[illegible]
5	Ricardo Pozo	Arquitectura			[illegible]
6	Florencio COMPTE	Arq.	0958722433	florencio.compte@gmail.com	[illegible]
7					
8					
9					
10					
11					

VIP
IHAGIC
PROYECTO DE INVESTIGACIÓN
Caracterización tipológica de la vivienda colectiva pública
Guayaquil
SINDE